A

THE HAVEN SDN BHD lwn. CHAN CHEE CHEONG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
CHE MOHD RUZIMA GHAZALI PK
[RAYUAN SIVIL NO: 12BNCVC-82-09-2014]
19 JANUARI 2016

B

KONTRAK: *Pelaksanaan spesifik – Perjanjian jual beli – Pembeli menandatangani borang tempahan dan membayar deposit harga belian kepada pemaju – Pembeli gagal membayar bil kemajuan pembangunan – Pemaju menjual unit kepada pihak ketiga – Tuntutan pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli oleh pembeli – Sama ada wujud perjanjian antara pembeli dan pemaju – Sama ada borang tempahan satu perjanjian sah – Sama ada pemaju melanggar perjanjian apabila menjual unit kepada pihak ketiga – Sama ada pembeli bertanggungan menyumbang kepada pelanggaran kontrak atas kegagalan membayar bil kemajuan pembangunan*

C

D

KONTRAK: *Pampasan – Perjanjian jual beli – Pelanggaran – Pembeli gagal membayar bil kemajuan pembangunan kepada pemaju – Pemaju menjual unit kepada pihak ketiga – Tuntutan pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli oleh pembeli – Hakim bicara memutuskan pembeli bertanggungan menyumbang kepada pelanggaran kontrak atas kegagalan membayar bil kemajuan pembangunan – Pembeli diawardkan separuh jumlah pampasan – Sama ada pampasan bagi pelanggaran perjanjian boleh dibahagi sama seperti tanggungan liabiliti bawah tort*

E

Perayu ('plaintif') telah menandatangani satu borang tempahan dan membayar deposit 10% harga belian bagi satu unit kondominium kepada responden ('defendan'), pemaju sebuah projek perumahan ('projek'). Akibat kegagalan plaintif membayar bil kemajuan pembangunan, defendan menjual unit tersebut kepada pihak ketiga dan seterusnya memulangkan deposit serta memaklumkan plaintif bahawa perjanjian jual beli ('PJB') antara mereka ditamatkan. Deposit juga dikembalikan. Plaintif menuntut pelaksanaan spesifik PJB di Mahkamah Sesyen atas dalihan tidak pernah bersetuju membatalkan PJB dan tidak pernah menuntut pemulangan deposit. Hakim Mahkamah Sesyen ('HMS') memutuskan (i) borang tempahan sama dengan perjanjian dalam Jadual H, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 ('Akta') dan dengan itu, wujud perjanjian sah apabila plaintif menandatangani borang tempahan dan membayar deposit kepada defendan; (ii) defendan melanggar perjanjian apabila menjual unit tersebut kepada pihak ketiga tanpa menamatkan PJB terlebih dahulu; (iii) penyerahan notis penamatan hanya dibuat selepas defendan melanggar PJB; dan (iv) walaupun plaintif layak menerima pampasan sebanyak RM251,000, hanya separuh jumlah tersebut yang diawardkan iaitu RM125,500 kerana plaintif turut bertanggungan menyumbang kepada apa yang berlaku. Oleh itu, timbul rayuan ini. Defendan menghujahkan bahawa (i) borang tempahan bukan

F

G

H

I

perjanjian sah; dan (ii) pampasan bagi tanggungan tidak boleh dibahagikan kerana tuntutan plaintif berdasarkan pelanggaran kontrak dan bukan tort yang boleh dibahagi tanggungan.

Diputuskan (menolak rayuan):

(1) Satu ikatan PJB yang sempurna telah terjalin berdasarkan tindakan pihak-pihak. Plaintif bersetuju membeli dan defendan bersetuju menjual. Pihak-pihak dalam PJB dan harta yang dijual beli telah dikenal pasti. Wujud balasan dalam PJB apabila harta jual beli dipersetujui dan plaintif membayar deposit dan defendan menerimanya. Jelas bahawa pihak-pihak sememangnya berniat untuk berkontrak. Urusan jual beli rumah dengan pemaju perumahan terikat di bawah Akta. Sekiranya pihak-pihak ingin mengambil tindakan di bawah perjanjian, klausa yang digubal dalam Jadual H, Akta boleh dijadikan rujukan. HMS tidak khilaf apabila merujuk Jadual H. Jika pun HMS terkhilaf, defendan masih perlu memberi notis yang cukup kepada plaintif terlebih dahulu sebelum menamatkan perjanjian. Tindakan defendan menjual unit tersebut kepada pihak ketiga sedangkan PJB masih berkuatkuasa adalah satu pelanggaran perjanjian. (perenggan 14, 16, 17 & 18)

(2) Tuntutan plaintif berdasarkan PJB dan bukan tanggungan liabiliti di bawah tort. Pampasan bagi pelanggaran perjanjian tidak boleh dibahagi sama seperti tanggungan liabiliti bawah tort. Jika tidak berpuas hati, plaintif perlu menzahirkannya melalui saluran yang betul iaitu A. 55 Kaedah-kaedah Mahkamah 2012 yang memperuntukkan bahawa plaintif boleh memfailkan rayuan balas melalui Borang 113 dalam tempoh 14 hari dari penerimaan notis rayuan daripada defendan. Oleh kerana plaintif gagal berbuat demikian, defendan tidak dimaklumkan akan hasrat plaintif dan ini tidak adil buat defendan yang tidak bersedia untuk mengemukakan pembelaannya. Oleh itu, plaintif gagal membina satu asas atau tapak untuk mahkamah berpijak bagi membuat keputusan walaupun isu tersebut memihak padanya. Permohonan mengubah jumlah ganti rugi yang dipotong oleh HMS tidak dapat dipertimbangkan. (perenggan 21 & 22)

Kes-kes yang dirujuk:

Charles Grenier Sdn Bhd v. Lau Wing Hong [1997] 1 CLJ 625 FC ***(dirujuk)***

Cipta Cermat Sdn Bhd v. Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah [2007] 1 CLJ 498 CA ***(dirujuk)***

Faber Union Sdn Bhd v. Chew Nyat Shong & Anor [1995] 3 CLJ 797 SC ***(dirujuk)***

Malaysia Land Properties Sdn Bhd v. Waldorf & Windsor Joint Management Body [2014] 6 CLJ 821 CA ***(dirujuk)***

Sandrifarm Sdn Bhd v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia [2000] 3 CLJ 313 CA ***(dirujuk)***

Sundaresan Ramanathan Chettiar & Anor v. Gopal Krishnan DN Samy [2013] 6 CLJ 634 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Rules of Court 2012, O. 55 r. 8

Bagi pihak perayu - Zarith Sathina (Mark Foong bersamanya); T/n Gibb & Co
Bagi pihak responden - Amir Abu Bakar; T/n Shukor & Co

[Rayuan dari Mahkamah Sesyen, Guaman No: B52NCC-20-11-2013]

Dilaporkan oleh Najib Tamby

PENGHAKIMAN

Che Mohd Ruzima Ghazali PK:

Pendahuluan

[1] Rayuan ini dikemukakan oleh pihak defendan yang tidak berpuas hati dengan keputusan Hakim Mahkamah Sesyen (HMS) yang membenarkan sejumlah RM125,000 sebagai ganti rugi am setelah mendapati pihak defendan bertanggungan membatalkan kontrak yang dimasuki dengan plaintif secara tidak sah.

[2] Bagi memudahkan rujukan, pihak-pihak disebut sepertimana di dalam tindakan di mahkamah asal.

Fakta Kes

[3] Defendan adalah pemaju sebuah projek perumahan yang dikenali dengan 'The Haven Lakeside Residence' (projek tersebut). Plaintif pula berminat membeli salah satu unit kondominium bernombor A-23-1 (unit tersebut) yang dibina defendan.

[4] Pada 27 Ogos 2010 plaintif telah ke pejabat jualan defendan dan telah menandatangani satu borang tempahan (lihat ms. 23 Rekod Rayuan (RR)) bagi membeli unit tersebut dengan harga RM779,000. Susulan dari itu, plaintif membayar wang deposit 10% daripada harga belian yang ditetapkan di bawah perjanjian berjumlah RM77,900 kepada defendan pada 10 November 2010 (lihat ms. 24 RR resit penerimaan oleh defendan).

[5] Pada 22 Disember 2010, defendan telah mengeluarkan bil kemajuan pembinaan kepada plaintif dan menuntut bayaran 10% bagi kerja-kerja yang disiapkan dalam fasal kedua projek tersebut. Plaintif tidak membuat sebarang bayaran. Lebih kurang dua tahun setelah plaintif membayar deposit 10%, defendan telah menjual unit tersebut kepada pihak ketiga pada harga RM998,000 pada 19 November 2012.

[6] Pada 17 Jun 2013, plaintif menerima surat dari peguam defendan memaklumkan bahawa pihak defendan telah menamatkan perjanjian jual beli unit tersebut dan mengembalikan wang deposit.

[7] Plaintif, melalui surat peguamnya bertarikh 16 Ogos 2013 telah memaklumkan defendan bahawa pihaknya tidak pernah bersetuju untuk membatalkan perjanjian jual beli unit tersebut dan tidak pernah menuntut

pemulangan wang deposit. Pihak plaintif turut menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian tersebut. Pihak plaintif menyerahkan satu lagi surat tuntutan kepada defendan pada 26 September 2013.

Keputusan HMS

[8] Berdasarkan alasan penghakiman (lihat ms. 2 hingga 23 Rekod Rayuan Tambahan (RRT)) HMS telah merumuskan empat dapatan bagi menjawab empat isu yang dibangkitkan semasa perbicaraan. Dapatan tersebut bolehlah diringkaskan sepertimana berikut:

(i) terdapat satu perjanjian yang sah di antara plaintif dan defendan apabila plaintif telah menandatangani borang tempahan dan membayar deposit 10% dari harga belian unit tersebut. Borang tempahan telah mengenal pasti pihak-pihak, harta dan harga yang dipersetujui. Kes-kes *Sandrifarm Sdn Bhd v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia* [2000] 3 CLJ 313, *Charles Grenier Sdn Bhd v. Lau Wing Hong* [1997] 1 CLJ 625, *Faber Union Sdn Bhd v. Chew Nyat Shong & Anor* [1995] 3 CLJ 797 dirujuk.

(ii) setelah wujud satu perjanjian yang sah, defendan perlu mengambil tindakan terhadap plaintif apabila gagal membayar bil kemajuan pembinaan yang dituntut berdasarkan perjanjian. Defendan telah melakukan kemungkiran perjanjian apabila menjual unit tersebut kepada pihak ketiga tanpa mengambil tindakan menamatkan perjanjian dengan plaintif terlebih dahulu.

(iii) walaupun terdapat notis penamatan perjanjian yang diserahkan kepada plaintif, penyerahan notis tersebut adalah selepas defendan melakukan kemungkiran perjanjian.

(iv) dengan kemungkiran defendan, plaintif telah dinafikan peluang memiliki dan menikmati kenaikan harga unit tersebut. Plaintif wajar diberi pampasan bagi kehilangan nota kredit dan keuntungan yang berjumlah RM251,000. Namun begitu, HMS mendapati bahawa plaintif turut bertanggungan menyumbang kepada apa yang berlaku. Oleh itu, plaintif hanya layak mendapat separuh dari jumlah pampasan iaitu sebanyak RM125,500 sahaja.

Rayuan Defendan

[9] Pihak defendan telah mengemukakan sembilan alasan di dalam memorandum rayuan yang difailkan (lihat ms. 3 hingga 6 RR). Secara ringkasnya, HMS dikatakan telah tersilap dari segi undang-undang dan fakta apabila memutuskan wujudnya hubungan perjanjian di antara plaintif dan defendan, berlawanan dengan keterangan yang ada. Oleh itu, HMS silap apabila mendapati defendan memungkiri perjanjian dan membenarkan tuntutan ganti rugi kepada plaintif.

[10] Walaupun begitu, peguam defendan hanya menumpukan kepada hanya satu isu undang-undang sahaja di dalam hujahan bertulisnya. Isu tersebut adalah berkait dengan dapatan HMS yang dinyatakan di perenggan 2, ms. 16 alasan penghakiman (lihat ms. 16 RRT). HMS telah merujuk kepada kl. 9 perjanjian jual beli sedangkan borang tempahan yang ditandatangani plaintif tidak wujud kl. 9 tersebut. HMS telah menyamakan borang tempahan dengan perjanjian di dalam Jadual H Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118]. Dihujahkan bahawa borang tempahan yang disamakan dengan Jadual H Akta 118 oleh HMS tersebut tidak mengandungi elemen penting seperti kehendak peraturan 11 Peraturan-peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 (peraturan tersebut). Berdasarkan peraturan tersebut, tuan tanah perlulah menamakan sebagai pihak di dalam perjanjian jual beli. Kegagalan mematuhi peraturan tersebut menyebabkan borang tempahan tidak boleh disamakan dengan perjanjian di dalam Jadual H Akta 118. Oleh itu, borang tempahan bukannya satu perjanjian yang sah. Memandangkan tidak adanya perjanjian di bawah Jadual H Akta 118 ditandatangani dan borang tempahan bukannya merupakan satu perjanjian yang sah, plaintif tidak boleh menuntut sebarang ganti rugi dari defendan.

Dapatan Mahkamah di Peringkat Rayuan

[11] Setelah diteliti penghujahan bertulis peguam defendan, adalah didapati bahawa peguam defendan telah mengabaikan alasan-alasan yang dikemukakan di dalam memorandum rayuan dan menumpukan hanya kepada satu isu berkait dengan persoalan undang-undang sahaja. Persoalan tersebut tidak secara jelas disebut di mana-mana alasan di dalam memorandum rayuan. Dalam hal ini, undang-undang berkait dengan keperluan pihak perayu memberikan alasan rayuan di dalam memorandum rayuan adalah mantap. Mahkamah Rayuan di dalam kes *Malaysia Land Properties Sdn Bhd v. Waldorf & Windsor Joint Management Body* [2014] 6 CLJ 821 telah memutuskan:

> The appellant did not include the lack of *locus* as a ground in its memorandum of appeal and neither did it apply to amend the memorandum of appeal to do so. There is a plethora of weighty decisions that an appeal court will not allow an appellant to argue a ground that has not been pleaded in its memorandum of appeal as a matter of essential justice, that is justice to the court below and to the respondent who would have to defend a judgment of the High Court on an unpleaded ground of appeal. (See *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor* [1995] 3 CLJ 520; [1995] 2 CLJ 713; [1995] 1 MLJ 719; *Joo Seng Trading Co v. Commercial Importers and Distributors Sdn Bhd* [2007] 2 CLJ 25; *Century Land Resources Sdn Bhd v. Alliance Bank Malaysia Bhd* [2004] 4 CLJ 793 and the recent case of *Menteri Tenaga, Air Dan Komunikasi & Anor v. Malaysian Trade Union Congress & Ors* [2012] 9 CLJ 858; [2013] 1 MLJ 61).

Walaupun peguam plaintif tidak membantah dan tidak membangkitkan isu ini di dalam penghujahannya, mahkamah ini mempunyai tugas bagi memastikan rayuan didengar secara adil dan saksama kepada semua pihak. Pihak defendan juga tidak memohon untuk dipinda memorandum rayuan dan dengan itu mahkamah ini boleh mengetepikan hujahan tersebut. Di atas alasan tersebut sahaja pun rayuan defendan boleh ditolak.

[12] Namun begitu, sekiranya alasan yang dihujahkan peguam defendan boleh diambil kira sebagai termasuk di bawah mana-mana alasan pertama hingga keempat memorandum rayuan sekalipun, mahkamah ini masih mendapati bahawa pihak defendan gagal membuktikan keputusan HMS telah tersilap sama ada dari segi undang-undang atau pun fakta. Dapatan tersebut adalah berasaskan kepada alasan-alasan yang berikut:

Perjanjian Jual Beli

[13] Dari keterangan yang ada, pihak plaintif telah menandatangani borang tempahan untuk membeli unit tersebut dari defendan. Defendan setuju menjual dan menerima wang deposit 10% dari plaintif serta telah mengeluarkan resit penerimaan. Defendan kemudiannya telah mengemukakan tuntutan kepada plaintif bagi menuntut bayaran bil kemajuan pembangunan unit tersebut. Pada peringkat inilah mula timbulnya masalah. Plaintif beri keterangan bahawa defendan enggan menyerahkan perjanjian jual beli yang telah siap ditandatangani semasa membayar wang deposit lagi. Oleh sebab itu dia enggan bayar bil kemajuan pembangunan yang dituntut defendan. Defendan sebaliknya menyatakan plaintiflah yang enggan menandatangani perjanjian jual beli walaupun disuruh berbuat demikian beberapa kali. Dengan itu perjanjian jual beli yang diperuntukkan di bawah Jadual H Akta 118 masih belum ditandatangani.

[14] Walau apa pun pertikaian berkaitan tandatangan perjanjian jual beli secara formal, persoalannya adalah, sama ada HMS silap apabila memutuskan wujudnya perjanjian jual beli yang sah di antara plaintif dengan defendan. Setelah dipertimbang keterangan yang ada, didapati HMS tidak melakukan sebarang kesilapan. Satu ikatan perjanjian yang sempurna telah terjalin berdasarkan tindakan pihak-pihak. Plaintif setuju membeli dan defendan setuju menjual. Pihak-pihak kepada perjanjian telah dikenal pasti. Harta yang dijual beli telah dikenal pasti. Akhirnya, harga jual beli juga telah dipersetujui. Plaintif telah membayar wang deposit 10% dan defendan telahpun pun menerimanya. Dengan itu wujud balasan di dalam perjanjian. Berdasarkan keadaan tersebut, jelaslah pihak-pihak sememangnya berniat hendak berkontrak. HMS telah merujuk kepada kes *Sandrifarm Sdn Bhd v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia* (*supra*) yang mana Mahkamah Rayuan di antara lainnya memutuskan:

> In the circumstances of this case we find no difficulty in holding that a valid enforceable contract had materialised between the parties. The offer to sell was made by the respondent and this offer was accepted by the appellant. In accordance with the terms of the sale, the appellant remitted

A the 10% deposit amounting to RM190,000 which amount was duly received by the respondent and they issued a receipt for it. Therefore, a valid enforceable contract had been formed. The parties have been identified, the property, the price and the terms too have been identified with sufficient certainty. Such an agreement is enforceable as if it was embodied in a sale and purchase agreement. Our finding is fortified by
B the decision in *Charles Grenier Sdn. Bhd. v. Lau Wing Hong* [1997] 1 CLJ 625.

Sementara itu, mahkamah ini juga merujuk kepada satu lagi keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes *Cipta Cermat Sdn Bhd v. Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah* [2007] 1 CLJ 498. Gopal Sri Ram HMR (pada ketika itu) di antara lain memutuskan:

C

Let me take the first issue. Learned counsel for the plaintiff argued that there was a concluded contract. He submitted that the parties were *ad idem* without the need of a more formal sale and purchase agreement. The defendant's case is that there was no binding contract because the formal agreement had not been signed by both sides. I agree with the plaintiff's
D submission. I think there was a concluded contract despite the want of a duly executed formal agreement. Just look at the facts. You have an offer by the defendant. You have the acceptance by the plaintiff. And you have consideration. You also have certainty of the parties, certainty of price and certainty of the property. And you have the unequivocal acts of parts performance by the plaintiff which are referable to an existing
E contract between the parties (see *Steadman v. Steadman* [1974] 2 All ER 977).

Berdasarkan keputusan kes-kes tersebut dan fakta berkait dengan jalinan hubungan di antara plaintif dan defendan yang telah digambarkan melalui keterangan saksi-saksi, ternyatalah HMS tidak silap apabila memutuskan
F wujudnya satu ikatan perjanjian yang sah di antara plaintif dan defendan.

Kemungkiran Perjanjian

[15] Setelah didapati wujudnya ikatan perjanjian yang sah di antara plaintif dan defendan, sebarang tindakan mana-mana pihak perlulah bersandarkan
G kepada perjanjian. HMS telah merujuk kepada kl. 9 perjanjian di Jadual H Akta apabila membicarakan isu kegagalan plaintif membayar bil kemajuan pembangunan. Diputuskan bahawa defendan sepatutnya mengenakan denda lewat bayar ke atas plaintif seperti yang diperuntukkan di kl. 9, Jadual H dan bukannya secara sepihak menamatkan perjanjian. Persoalannya, adakah
H keputusan tersebut silap atau satu salah arahan?

[16] Berhubung dengan persoalan tersebut, sesuatu urusan jual beli rumah dengan pihak pemaju perumahan yang terikat di bawah Akta 118 adalah telah ditetapkan oleh undang-undang. Pihak-pihak hendaklah memasuki perjanjian yang telah ditetapkan di bawah Jadual H Akta 118 bagi jual beli bangunan
I berbilang tingkat. Pihak-pihak tidak ada pilihan lain lagi. Oleh yang demikian, sekiranya pihak-pihak ingin mengambil tindakan di bawah perjanjian, klausa-klausa yang telah digubal di Jadual H bolehlah dijadikan rujukan. Oleh itu, adalah didapati tidak ada salahnya HMS merujuk kepada

kl. 9, Jadual H memutuskan perkara yang berkait dengan tindakan yang perlu diambil defendan terhadap keingkaran plaintif membayar bil kemajuan pembangunan, walaupun perjanjian formal masih belum ditandatangani lagi.

[17] Sekiranya dapatan HMS tersebut silap sekalipun, adalah didapati bahawa defendan masih perlu mengambil tindakan tertentu terhadap plaintif sebelum perjanjian boleh dibatalkan. Misalannya, defendan perlu terlebih dahulu memberi notis yang secukupnya kepada plaintif sebelum penamatan perjanjian setelah didapati plaintif mungkir perjanjian. Tanpa tindakan tersebut defendan tidak boleh sewenangnya berurusan dengan unit tersebut. Ternyatalah tindakan defendan menjual unit tersebut kepada pihak ketiga semasa perjanjiannya dengan plaintif masih sah berkuat kuasa merupakan satu tindakan mungkir perjanjian.

[18] Berdasarkan kepada alasan-alasan tersebut, adalah didapati keputusan HMS tidak silap dari segi undang-undang atau pun fakta apabila mendapati pihak defendan telah mungkir perjanjiannya dengan pihak plaintif.

Ganti Rugi

[19] HMS telah memilih untuk membenarkan ganti rugi kepada plaintif akibat kemungkiran defendan sebagai ganti kepada perintah pelaksanaan spesifik. Sejumlah RM251,000 telah dijadikan asas perkiraan ganti rugi. Jumlah tersebut mengambil kira kenaikan harga jualan unit tersebut semasa defendan menjualnya kepada pihak ketiga dan ditolak dengan perbelanjaan tertentu seperti mana yang telah diputuskan di dalam kes *Sundaresan Ramanathan Chettiar & Anor v. Gopal Krishnan DN Samy* [2013] 6 CLJ 634. HMS juga telah mengambil kira dua nota kredit yang diterima plaintif dari defendan bagi pembelian unit tersebut.

[20] Keputusan HMS ke atas ganti rugi tidak terhenti setakat itu sahaja. HMS telah mendapati bahawa pihak plaintif telah sama-sama bertanggungan ke atas masalah yang timbul. Oleh itu, HMS membenarkan hanya separuh sahaja dari jumlah keseluruhan perkiraan pampasan iaitu sebanyak RM125,500. Peguam plaintif telah berhujah bahawa HMS telah silap membuat pemotongan tersebut. Tuntutan plaintif atas kemungkiran perjanjian oleh defendan dan bukannya tindakan di bawah tuntutan tort yang boleh dibahagikan tanggungan. Dari fakta, jelas defendan telah memungkiri perjanjian dan plaintif tidak boleh didapati sama-sama menyumbang tanggungan. Kegagalan membayar bil kemajuan pembangunan *per se* tidak boleh dikira sebagai plaintif telah bersama-sama bertanggungan dalam mungkir perjanjian. Di atas alasan tersebut, peguam plaintif telah mohon mahkamah ini menggunakan budi bicara dan kuasa sedia ada untuk menambah jumlah pampasan yang telah secara salahnya ditolak oleh HMS.

[21] Setelah diteliti isu yang dibangkitkan, adalah didapati bahawa hujahan peguam plaintif ada kebenarannya. Tuntutan pihak plaintif adalah berdasarkan kepada satu ikatan perjanjian dan bukannya tanggungan liabiliti di bawah tort. Oleh itu pertimbangan mahkamah perlulah tertumpu kepada

pihak mana yang telah mungkir perjanjian. Pampasan bagi mungkir perjanjian tidaklah boleh dibahagikan sama seperti tanggungan liabiliti di bawah tort. Sekiranya ada pertimbangan yang hendak dibuat kerana adanya penglibatan di pihak yang satu lagi sekali pun, mahkamah boleh menggambarkan penglibatan tersebut di dalam jumlah ganti rugi yang dibenarkan kepada pihak plaintif dan bukannya dengan cara membahagikan tanggungan seperti yang dilakukan oleh HMS.

[22] Namun begitu, pihak plaintif yang tidak berpuas hati dengan keputusan HMS perlulah menzahirkannya melalui saluran yang betul. Aturan 55 k. 8 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 memperuntukkan bahawa pihak plaintif boleh memfailkan rayuan balas melalui Borang 113 dalam tempoh 14 hari dari penerimaan notis rayuan daripada defendan. Oleh kerana pihak plaintif gagal mengemukakan sebarang notis rayuan balas, pihak mahkamah dan pihak defendan tidak dimaklumkan dengan hasrat plaintif tersebut. Adalah tidak adil kepada pihak defendan yang tidak bersedia untuk mengemukakan pembelaannya di atas isu tersebut. Dengan itu adalah didapati bahawa pihak plaintif gagal membina satu asas atau tapak untuk mahkamah berpijak bagi membuat keputusan walaupun isu tersebut memihak kepadanya. Permintaan peguam plaintif bagi mengubah jumlah ganti rugi yang dipotong HMS tidak dapat dipertimbangkan.

Keputusan

[23] Setelah diperhalusi alasan-alasan rayuan, rekod rayuan terutamanya keterangan saksi-saksi serta keterangan dokumentari, penghakiman HMS dan hujahan pihak-pihak, adalah didapati bahawa HMS telah tidak melakukan kesilapan baik dari segi undang-undang ataupun fakta yang boleh menjejaskan keputusannya. Juga didapati bahawa HMS tidak melakukan salah arahan semasa menimbang dan memutuskan tuntutan pihak plaintif dan pembelaan pihak defendan. Dengan itu, rayuan defendan ditolak dengan kos. Setelah mendengar hujahan pihak-pihak, sejumlah RM5,000 dibenarkan kepada pihak plaintif sebagai kos rayuan. Deposit dikembalikan kepada defendan setelah kos rayuan dibayar kepada pihak plaintif.